

08/07/2018

לאשר את התוכנית

17/02/2019

י"ד הוועדה המחוזית
מועצה מקומית
גדרה

תאריך



משרד האוצר
מנהל התכנון

תכנית מתאר לגדרה



נספח 11
יישום

לתכנית 453-0340554



נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים



1.1.2016

תוכן העניינים

עמוד	שם הפרק
1	1. מטרת נספח היישום
1	2. חזון תכנית המתאר והאתגרים הצפויים במימושו
2	3. רובד תכנוני משלים לתכנית המתאר
4	4. אמצעים משלימים למימוש התחדשות עירונית
5	5. אמצעים לפיתוח מרחב נחל שורק
5	6. הסטת דרך מס' 40
6	7. הקמת שטחי נופש וספורט אזוריים
6	8. אמצעים לפיתוח אזורי התעסוקה והמסחר.

פרק 1 | מטרת נספח היישום

תכנית המתאר לגדרה מאגדת במסמכיה את התשתית הסטאטוטורית להתפתחות הישוב בהתאם לחזון המוצע. עם זאת, מסמכים סטטוטוריים לבדם, אינם מאפשרים מימוש החזון ומטרות התכנית במלואם ונדרש רובד נוסף של אמצעים משלימים אשר עיקרם יפורט במסגרת מסמך זה. מטרת המסמך לפרוס את מגוון האמצעים בכדי שניתן יהיה לנתב מימון, לתכנן ולבצע את הפרויקטים היישוביים, ובין השאר גם לקדם התאום הנדרש עם חברת נתיבי ישראל וחברת רכבת ישראל.

פרק 2 | חזון תכנית המתאר והאתגרים הצפויים במימושה

להלן החזון אשר נקבע לגדרה :

יצירת ישוב המשכי ומאוחד קהילתי ופיזית, בעל ייחוד, איכות וזהות מובחנת הנשענת על ערכי המורשתיים, ערכי הנופיים והקשר למרחב הפתוח הסובב. ישוב המהווה מוקד לסביבתו והמאפשר תמיכה בחיי קהילה פעילים, המשכיות בין דורית ומאזן כלכלי.

בכדי לממש חזון זה, התכנית מציעה מספר מטרות :

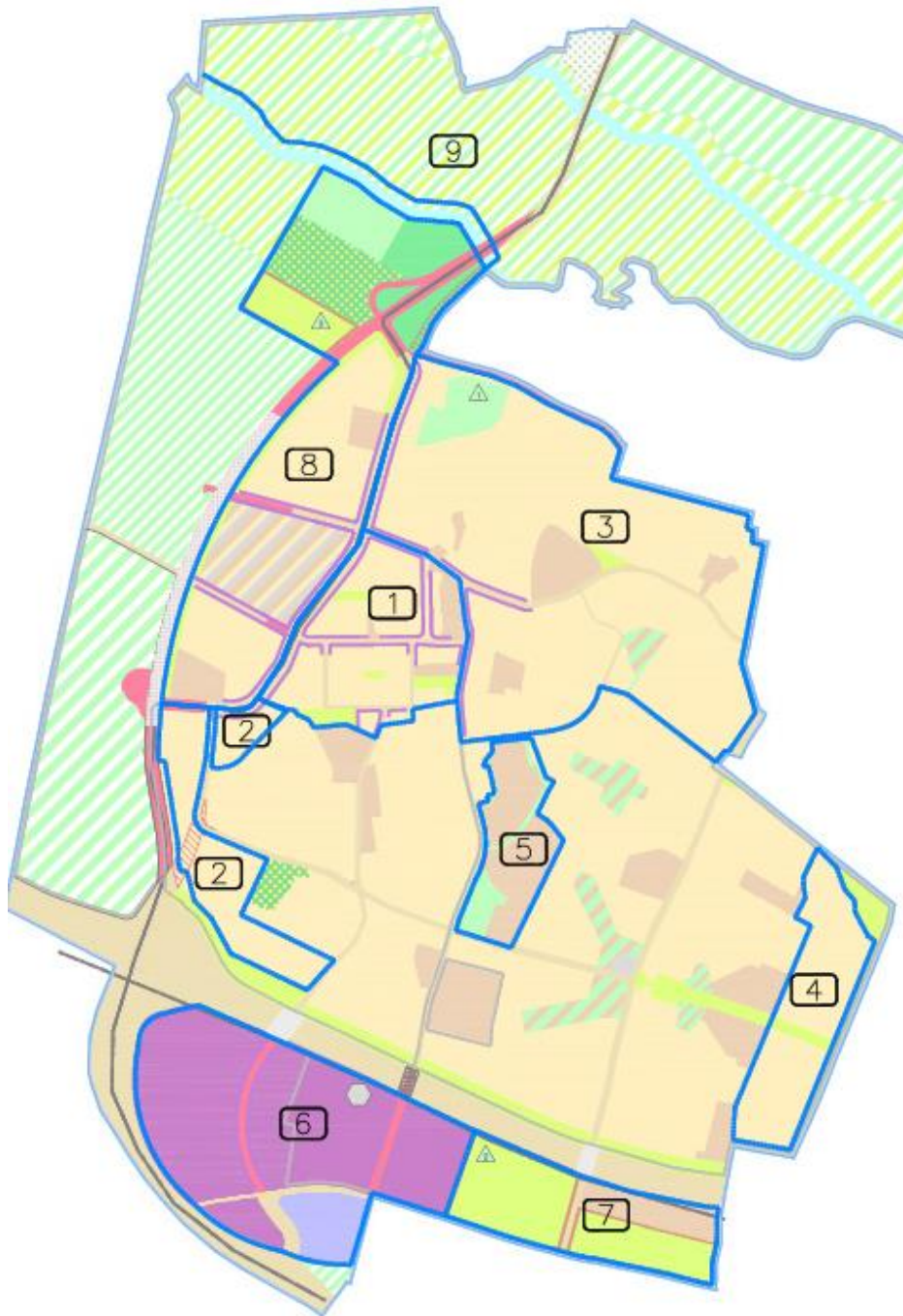
1. הגדלת השירותים העירוניים לאוכלוסייה הקיימת והצפויה.
 2. יצירת שלד עירוני היררכי ונהיר של שדרות, רחובות עירוניים וצירים ירוקים.
 3. הסטת הכביש הארצי (דרך מס' 40) מרחוב הרצל לכביש עוקף משוקע, המאפשר המשך פיתוח עתידי וקשר לשטחים הפתוחים ולמושבים ממערב.
 4. תוספת רובע חדש בין רחוב הרצל ודרך מס' 40 בתוואי החדש. הרובע יקושר לישוב הוותיק במערכת רחובות ועל ידי רחוב הרצל אשר יוסב לשדרה עירונית משולבת עם ציר תחבורה ציבורית אזורי.
 5. פיתוח מרכז יישובי הנשען על ערכי ההיסטורי וקישורו לרובע החדש.
 6. הקמת אזור תעסוקה אשר יתרום לחיזוק הבסיס הכלכלי ומוקד לפנאי ובילוי לתושבי הישוב וסביבתו.
 7. שילוב תוואי הרכבת פלשת-שורק בתכנון העירוני.
 8. קביעת הנחיות לתבנית הבנייה בעיר, קביעת הנחיות לפיתוח ושימור המרכז ההיסטורי ולהתערבות באזורי המגורים הוותיקים.
 9. קביעת הנחיות לפיתוח נחל שורק ולממשק בינו לבין הישוב כולל פארק עירוני חדש בקרבתו.
- באמצעים הקיימים העומדים ברשות הישוב, חזון זה קשה למימוש בשל העדר בסיס הכנסות מארנונה, ובשל העובדה שגבולות השטח הבנוי כיום הינם כבישים ארציים.

רובד תכנוני משלים לתכנית המתאר

פרק 3

בכדי לממש את חזון התכנית ומטרותיה נדרש נתיב תכנוני משלים לתכנית המתאר, אשר מטרתו יצירת תכניות אופרטיביות למתחמים ספציפיים ביישוב, על פי הפירוט בתרשים מס' 1 ולהלן. מלבד זאת, בשטח התכנית קיימות שתי תכניות אשר יקודמו על ידי גופי התכנון והביצוע ארציים:

1. רכבת ישראל – לנושא התוית קו פלשת שורק לאורך כביש 7 (כעת בשלב תכנון מוקדם).
2. נתיבי ישראל – לנושא ההסטה והשיקוע של דרך מס' 40 (נדרש תכנון).



תרשים 1: מספרי האזורים על רקע המצב המוצע

מס' אזור	תיאור
1	עריכת תכנית הכוללת התייחסות לנושאים הבאים, כמפורט בנספח 3 "עיצוב ונוף ישובי" ובהוראות התכנית (פרק 5.3.1 - מתחם 1): א. תכנון אזור מוטה הליכה רגלית המשלב שטחי מסחר ותרבות. ב. הסבת רחוב סברדלוב לציר מסחרי המתבסס על המבנים ההיסטוריים במקום. ג. תכנית לעיצוב הרחובות. ד. תוספת חזיתות מסחריות, זיקות הנאה בתחום המרווח הקדמי ותוספת אזורי עירוב שימושים מתוך שבו ישולבו עסקים בתחום מלאכת היד, אומנות ושירותים תיירותיים. ה. הסדרת חנייה עילית ותת קרקעית ברחובות ובשטחים ציבוריים, כמו גם במסגרת מיזמים פרטיים. ו. קידום התחדשות שכונת שפירא. ז. הסדרת מרחב מבנה הרשות המקומית. ח. ניצול הזדמנויות ישוביות במגרשים ייחודיים: מגרש היקב ההיסטורי ואזור "מכבי ביל"וי". ט. תכנון מחודש לדופן רחוב הרצל.
2	הכנת תכנית למגורים בבניה רוויה בדופן הדרום מערבית של השכונה הגרמנית. ועיבוי הדופן המערבית של רחוב הרצל.
3	חלוקת המתחם למתחמי משנה ועריכת תכניות מפורטות למתחמים אלה בדגש על הסדרת המרחב הציבורי; תוספת נטיעות, הרחבת מדרכות ותוספת שבילי אופניים והגדלת הצפיפות עד 4 יח"ד ל'.
4	עריכת תכנית מפורטת מחודשת לחלקה המזרחי של השכונה, הכוללת ציפוף השכונה, התוויה מחודשת של מערכת הדרכים ותכנון המתייחס למפגש עם השטחים הפתוחים, ככל הניתן, על ידי שטחים ציבוריים וטיילת.
5	עריכת תכנית לשימור שטחי החורש הטבעי ותכנית פיתוח מאוחדת לשטחים הפתוחים, לשטחי הציבור ולשימור מבנה בית החולים.
6	עריכת תכנית בינוי ופיתוח לכלל שטחי אזור התעסוקה המוצע, זאת בהתייחס גם לתחנת רכבת ישראל.
7	עריכת תכנית מפורטת לבינוי ופיתוח אזורי הנופש והספורט, שטח לאצטדיון ושטח לשירותים עירוניים.
8	עריכת תכנית מפורטת אחת הכוללת איחוד וחלוקה, לתוספת הרובע המערבי החדש והכוללת את השטחים הנושקים לנחל שורק, שטחי הקאונטרי קלאב, הפארק העירוני והיער תוך הסדרת הממשק לנחל שורק.
9	עריכת תכנית להסדרת השימושים המותרים בשטחי החקלאות ולהסדרת פיתוח שבילים לאורך הנחלים.

פרק 4 | אמצעים משלימים למימוש התחדשות עירונית

היטל ההשבחה הינו מקור הכנסה קריטי לרשות המקומית ולמעשה המקור הכמעט יחידי לפיתוח תשתיות עירוניות ומוסדות ציבור (השלמות למשרד החינוך, הציטיידות וכדומה). בהתאם לכך מוצע להימנע מפטור גורף בפרויקטים של התחדשות עירונית ולאפשר פטור מהיטל השבחה באופן מצומצם ומבוקר רק במקרים בהם לא קיימת כדאיות כלכלית גם במקרה ובהם מצורף מתחם נוסף למימוש הזכויות. מוצע כי מנגנון השמאי המכריע ינוצל לצורך הכרעה האם הפטור מהיטל השבחה נדרש לכלכליות המיזם.

פרק 5 | אמצעים לפיתוח מרחב נחל שורק

נחל שורק מהווה מסדרון אקולוגי מהרי יהודה במזרח עד הים התיכון במערב. מסדרון הנחל מוגן בצורות שונות בתכניות המחוזיות תמ"מ 21/3 (מרכז) ותמ"מ 30/1 (ירושלים). בגדרה, השטחים הסובבים את נחל שורק הינם, רובם ככולם, בבעלות פרטית. פיתוח סביבת הנחל דורש הפקעות ועלויות ציבוריות. בכדי ליצור את האיזון בין שימור הסביבה הטבעית לבין יצירת מנופים כלכליים אשר יסייעו בעלויות הציבוריות לפיתוח האזור, התכנית מציעה לפתח בסביבתה הנחל (מתחם 8) מרכז נופש וספורט אשר ילווה בשטחי מסחר צמודים (עד 1,500 מ"ר). מלבדם יותר לפתח עוד אטרקציות שונות בהיקף של עד 500 מ"ר בקרבת הנחל (מתחם 9). שטחי הפארק העירוני ושטחי היער יפותחו בין שטחי הספורט לבין תוואי הנחל לשם שימורו על ידי יצירת אזור חיץ. בנוסף, בכדי לאפשר הפקעה של שטחי הפארק והיער לטובת הציבור, תכנית המתאר מורה על עריכת תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה לרובע המערבי ולשטחים הפתוחים על פי התחום המפורט בפרק 3.

פרק 6 | הסטת דרך מס' 40

הקמת הרובע המערבי החדש מחייבת הסטה ושיקוע של הדרך הארצית. בנוסף, פתרון למקטע הדרך הנושק לשוב הקיים נדרש כבר כיום, מהיותו מסוכן תחבורתית בשל הפעילות העירונית המתקיימת בסביבתו. הסטת הדרך נאמדת בכ- 160 מליון ₪.

תוכן תכנית פעולה אסטרטגית להסטת הדרך הארצית, אשר תתייחס, בין היתר, לאמצעים הבאים:

1. קביעת גוף מתכנן ותיאום בין התכנון הארצי לתכנון המקומי: התכנית המפורטת להתוויית הדרך תעשה על ידי נתיבי ישראל והתכנית לרובע החדש תתחשב בתכנון זה.
2. הסדרת מקורות מימון: בין היתר, חקיקת חוק עזר עירוני אשר יאפשר ביצוע חלקו של הישוב גדרה במימון הכביש על ידי היטל מיוחד שיושת על יחידת הדיור של רובע המגורים החדש. כלומר, כל יח"ד תשתף בהיטל נוסף של כ- 24,000 ₪.
3. תתאפשר הקמת 1,000 יח"ד ברובע החדש גם לפני הסטת הכביש, דבר שיאפשר קדם מימון לפרויקט.

פרק 7 | הקמת שטחי נופש וספורט אזוריים

בגדרה קיים רצון להעניק לתושבים שירותי נופש וספורט מעבר לשיעור היחסי של ישוב בקנה המידה המתוכנן. בכדי לאפשר זאת, התכנית מציעה את האמצעים הבאים:

קאונטרי קלאב (סימבול 03 בתשריט):

מיקום הקאונטרי קלאב נבחר מחוץ לשטח הבנוי ובסמוך לדרך מס' 40. הדבר מאפשר חשיפה וגישה נוחה ליישובי הסביבה, דבר שמגדיל את פוטנציאל השירות של המקום ויכולת למשוך ביקושים מכלל הישובים הכפריים בסביבה. בנוסף, התכנית מציעה להצמיד לשטחי הקאונטרי קלאב שטחי מסחר בהיקף של עד 1500 מ"ר. שטחים אלה יהיו חלק ממתחם זה אך נגישים לכל.

איצטדיון (סימבול 02 בתשריט):

מיקום האצטדיון נבחר מדרום לכביש 7 (במתחם 7). לאיצטדיון גישה מהכבשים הארציים ומיקומו במנותק מהישוב מאפשר הפעלתו גם ע"י גורמים חיצוניים. בנוסף, בסמיכות לאצטדיון מוצע שטח מסחרי בהיקף של 3000 מ"ר.

פרק 8 | אמצעים לפיתוח אזורי התעסוקה והמסחר

8.1 אזור התעסוקה

אזור התעסוקה חיוני להגדלת הבסיס הכלכלי של הרשות המקומית, לתוספת מקומות תעסוקה ובכך להפחתת היוממות. האזור המוצע (מתחם 6) נמצא בנגישות לשני כבישים ארציים ועתיד להיות משורת על ידי קו פלשת-שורק של רכבת ישראל כאשר מתוכננת תחנת רכבת במקום.

בחלקו המזרחי של המתחם, קיים בסיס צבאי, כאשר זכויות הבנייה לתעסוקה עשויות להוות תמריץ לפינויו.

אזור התעסוקה אשר זמין לבנייה (שלא בשטח הבסיס הצבאי) אינו גדול – כ-350 דונם ברוטו. דבר זה מחייב מקסום השימוש בשטח הבנייה. על כן, הכרחי לנהל את שיווק הקרקעות בעזרת מנהלת ייעודית, אשר תוודא כי בשטח יוקמו מתקנים אשר ימצו באופן מקסימלי את זכויות הבנייה ויעניקו מקומות עבודה רבים ביחס לגודל שטח. הזיקה לנמל אשדוד, שתתחזק עם הקמת קו פלשת-שורק, עשויה להגביר את הביקושים למקום באזור מתקני אחסנה משניים ושירותים תומכי הנמל, דבר זה עלול לגרום לניצול נמוך של משאב הקרקע ועל המנהלת למנוע מצב זה.

8.2 מסחר עירוני

כיום יש בגדרה שיעור נמוך של שטחים מסוג זה ביחס לגודל האוכלוסייה. דבר זה מתבטא גם במחסור בשירותי מסחר לתושב. בכדי לתמרץ הקמת שטחי מסחר, התכנית מציעה לנקוט בין היתר באמצעים הבאים:

1. הסבת רחוב הרצל לשדרה עירונית המחברת את הישוב הקיים והרובע החדש. הפיכת האזור למרחב נעים לשהייה יעודד את הציבור להגיע למקום.

2. שדרוג המרכז ההיסטורי כמפורט במסמכי התכנית יתרום למשיכת מבקרים וקבוצות טיולים מאזור המרכז.
3. השלמת כלל המערך המסחרי – המרכז ההיסטורי, רחוב הרצל, שטחי המסחר ברובע החדש וחיזוק המסחר ברחובות ויצמן ופינס. דבר שיהווה מכפיל כוח שיתחרה במוקדי המסחר החזקים בסביבת גדרה.
4. באזור התעסוקה מוצע לפתח שדרה מסחרית ראשית בדגש על מרחב הולך הרגל וברציפות עם מערך הרחובות העירוני.